



## LAGAKRAFTBEVIS

datum 24/2-14

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 24 januari 2014JÄRFÄLLA KOMMUN  
Kommunledningskontoret  
Planavdelningen

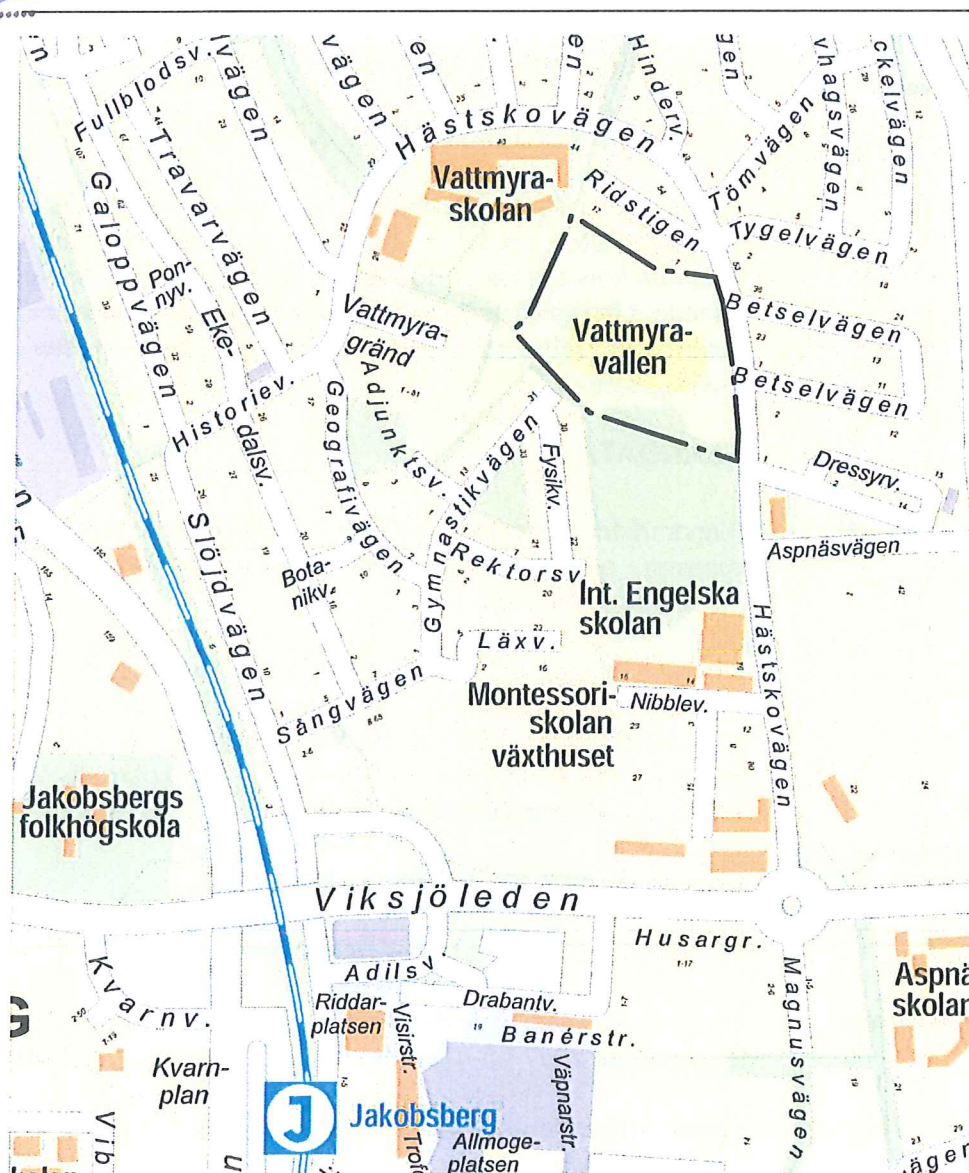
Detaljplan för

## VATTMYRAVALLEN

fastigheten Jakobsberg 2:1105 och del av fastigheten Jakobsberg 11:5

(Detaljplanen upprättad enligt PBL 1987:10)

## PLANBESKRIVNING





## HANDLINGAR

### Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000
- Utlåtande 2013-01-10

### Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2011-03-21
- Naturvärdesinventering, 2012-02-23
- PM Geoteknik, Vattmyravallen, 2012-08-13
- Redogörelse för programsamråd, 2012-05-02
- Samrådsredogörelse, 2012-10-24

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra bostäder samt en förskola på Vattmyravallen. En del av området är tänkt att bebyggas med flerbostadshus enligt ett koncept kallat Bovieran, vilket rymmer 48 lägenheter för seniorboende. I övrigt föreslås ca 35 bostäder i gruppbyggda småhus (parhus, radhus, kedjehus och/eller grändhus). I områdets södra del avsätts ett område för återvinningsstation.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet ligger vid Hästskovägen, ca 700 meter norr om Jakobsbergs centrum, och utgörs av idrottsplatsen Vattmyravallen, vars verksamheter numera är avvecklade.

Området avgränsas i öster av Hästskovägen och i söder av parkområdet Janssons hage, som innehåller gravfält och bebyggelselämningar. I sydväst gränsar området till småhusbebyggelse vid Gymnastikvägen och Fysikvägen, i väster mot lek- och parkytorna intill Vattmyra förskola och Vattmyraskolan samt i norr mot kedjehus vid Ridstigen. Planområdets areal uppgår till ca 3,6 ha.

### Markägo- förhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03, aktualitetsförklarad 2007-05-07) redovisas området som idrottsanläggning.

### Start-PM /Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2010-05-10 att ett förslag till detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse på Vattmyravallen i Jakobsberg skulle upprättas. Inriktningen skulle vara en bebyggelse med småhus tillsammans med flerbostadshus. Som förstudie godkändes kommunledningskontorets tjänsteskrivelse, daterad 2010-04-23.



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Detaljplaner</b>            | För området gäller detaljplan S 77 06 20, som anger idrottsändamål för större delen av området. En mindre del är avsatt som parkmark.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Riksintressen</b>           | Inga riksintressen finns inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Övriga kommunala beslut</b> | Ett ramavtal har tecknats mellan kommunen och Bovieran AB. Ramavtalet ska ersättas av ett markanvisningsavtal i samband med att ny detaljplan antas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Program till detaljplan</b> | Ett program till detaljplan för Vattmyravallen, fastigheten Jakobsberg 2:1105 och del av fastigheten Jakobsberg 11:5, har varit utsänt för samråd under tiden 21 april – 20 maj 2011. Programmet redovisade två alternativ på disponering av området med bostäder, 48 lägenheter i flerbostadshus enligt Bovierans koncept och 30 – 35 bostäder i radhus/parhus. Något alternativ med förskola ingick inte i programmet. Inkomna synpunkter från programsamrådet redovisas i Redogörelse för programsamråd, 2012-05-02. |
| <b>Övrigt</b>                  | Med hänvisning till Barn- och ungdomsförvaltningens uttryckta behov av förskoleplatser i Jakobsberg har det efter programsamrådet gjorts en bedömning att det inom ramen för det givna planuppdraget och inom ramen för kommunledningskontorets allmänna samhällsplaneringsuppdrag är lämpligt att pröva lokalisering av en ny förskola inom planområdet.                                                                                                                                                               |

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

- Topografi
- Flora och fauna

##### Topografi

Planområdet är den del av det stora parkrum som sträcker sig mellan Vattmyraskolan i norr och Nibbleskolan i sydost. Området är i huvudsak plant och domineras av de kvarvarande grusytorna för fotboll. Den södra delen av planområdet är mer kuperat och trädbeväxt.

##### Flora och fauna

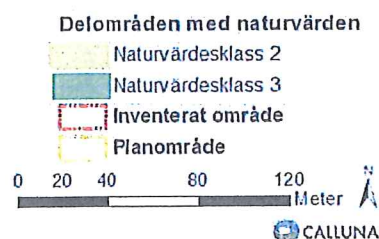
Parkområdet söder om planområdet, Janssons hage, har ett högt naturvärde enligt en kommunövergripande naturinventering. Det höga naturvärdet beror framför allt på förekomst av äldre ekar. Fynd av almsnabbvinge liksom av tre rödlistade fåglar har gjorts. Naturtypen sträcker sig en bit in i planområdet.



*Janssons hage*



Konsultföretaget Calluna AB har gjort en mer detaljerad naturvärdesinventering av Janssons hage i samband med planarbetet. Den visar att den del av Janssons hage som ligger närmast planområdet har ett värde bestående av gamla granar och tallar, se delområde 1 nedan. Delområdet har getts naturvärdesklass 3 på en tregradig skala, d.v.s. naturvärde med lokalt intresse.



*Naturvärdesinventering av Janssons hage. Kartan redovisar delområden med högt naturvärde (gula områden, naturvärdesklass 2) och naturvärden (gröna områden, naturvärdesklass 3).*

I naturvärdesinventeringen har också värdefulla träd mätts in. Dessa träd bedöms ha höga värden i sig själva och/eller vara förutsättningar för andra höga naturvärden inom området, t.ex. insekter och mossor. Inom planområdets södra



del har tre träd mätts in; en gran, en tall och en ek. Många rödlistade arter är knutna till ek och de är också viktiga boplatser för insekter, fåglar och fladdermöss. Trädet är också ett viktigt naturvärdesobjekt även efter sin död då det tar lång tid för trädet att brytas ner. Gran kan, när den står i öppna förhållanden som i aktuellt område, vara boträd för många fågelarter. Tall kan i solbelysta lägen vara viktiga för sällsynta insekter som skalbaggar, raggbock och reliktbock. Granen och eken bedöms vara möjliga att spara och ges därför skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Den nya bebyggelsen ligger i det spridningssamband för ek/ädelövräd som finns mellan västra och östra Järfälla. Spridningssambandet sträcker sig från området kring Görväln via Henrikstorp, Viksjö, Jakobsbergs gård, Janssons hage och vidare mot en ekmiljö vid Kolboda väster om E18 och sedan till ekmiljöer på Järvafältet. Att bebygga området gynnar inte spridningsmöjligheterna för eklevande insekter i området då insekterna kommer att få söka sig runt bebyggelsen och spridningsvägen blir smalare. Genom att anlägga rätt sorts vegetation och spara uppvuxna trädmiljöer i planområdet kan spridningsvägen dock förbättras för eklevande insekter jämfört med dagsläget.

De rödlistade arterna som observerats i området eller i närområdet, almsnabbvinge (fjäril), rosenfink (fågel), busksångare (fågel), göktyta (fågel) och nötkråka (fågel), bedöms i naturvärdesinventeringen inte påverkas av planförslaget.

Planförslaget bedöms inte påverka naturmiljön i Janssons hage mer än vad som beskrivs ovan. Detta förutsätter dock att transporter och upplag inte sker i naturområdet under byggtiden.

#### Vatten

Planområdet avvattnas till Säbysjön och Bällstaån, vilka båda klassas som ekologiskt känsliga områden. Bällstaån innefattas dessutom av miljö kvalitetsnormer för vatten. Säbysjön är mycket näringsrik vilket gynnar växtproduktionen, vilket i sin tur påverkar syreförhållandena i sjön negativt. Höga halter av näringsämnen och metaller har också påverkat vattendragens ekosystem negativt. För att minimera metallbelastningen på recipienterna införs en planbestämmelse som anger att material för utvändiga ytor ska väljas så att risk för föroreningar i dagvattnet inte uppstår.

#### Geotekniska förhållanden

Under planarbetet har Bjerking AB på uppdrag av Järfälla kommun gjort en översiktlig geoteknisk utredning med tillhörande markteknisk undersökning. Utredningen visar att marken i hela planområdet består av lerlager som är 3 - 8 meter tjockt ovan berg.

#### Markföroreningar

Några misstänkta markföroreningar finns inte i området.

#### Radon

Lerområden med en mäktighet av mer än 1,5 meter betraktas allmänt som lågradonmark genom att möjlighet för lufttransport är obetydlig. Den översiktliga geotekniska utredningen visar att områdets lerlager är 3-8 meter varför området kan betraktas som lågradonområde. Radonundersökning ska dock göras i bygglovskedet och tätheten mot mark noga beaktas vid varje byggnad. Gällande normer för radonhalt i inomhusluft ska klaras.

**Fornlämningar och byggnadsminnen**

I områdets sydöstra del finns ett registrerat fornminne, RAÄ 275:1. Fornminnet består av en lämning av en borttagen sentida mindre gård. Utbredningen är oklar. Fornminnet kan behöva tas bort för att möjliggöra detaljplanens utbyggnadsförslag. Någon arkeologisk utredning eller undersökning av fornminnet krävs inte.

Inom planområdet finns inga andra kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

**Bebyggelseområden****Befintlig bebyggelse**

Planområdet består av en gammal fotbollsplan och här finns ingen bebyggelse bortsett från en äldre byggnad som disponeras av SPF Kvarnen. Huset är i dåligt skick och ska rivas. Intilliggande bebyggelse består av villor, kedjehus och radhus samt Vattmyraskolan och Vattmyra förskola

**Tillkommande bostäder**

I området planeras för sammanlagt drygt 80 nya bostäder, varav ca 35 bostäder i gruppbyggda småhus, (parhus, radhus, kedjehus och/eller grändhus) i högst två våningar och 48 lägenheter i ett flerbostadshus för seniorboende enligt ett koncept kallat Bovieran. Angöring till de nya bostäderna sker från den nya lokalgatan genom planområdet.

Bovieran består av tre huskroppar i tre våningar placerade i u-form kring en inglasad gemensam vinterträdgård om ca 1500 kvadratmeter. Entrén förläggs till den mittersta byggnadskroppen där ett centralt trapphus med hiss finns. Från trapphuset nås lägenheterna via loftgångar från insidan av byggnaderna. I uterummets frontvägg och i takets konstruktion finns motordrivna luckor som reglerar temperaturen. Varje lägenhet ska ha tillgång till egen balkong/uteplats och separat lägenhetsförråd. I byggnaden finns gemensamma utrymmen i form av gemensamhetslokal, övernattningslägenhet och mottagningsrum för sjuksköterska. Byggnaderna uppförs utan källare eller vind. Upplåtelseformen är bostadsrätt och vänder sig till en äldre målgrupp.



Bilden visar Bovieran i Örebro som nyligen uppförts.



*Bovierans vinterträdgård. Bild från Bovieran i Partille.*

#### Förskola

Barn- och ungdomsförvaltningen har meddelat att de framöver får svårt att klara behovet av förskoleplatser i Jakobsbergsområdet. Efter programsamrådet har det därför gjorts en bedömning att det inom ramen för det givna planuppdraget och inom ramen för kommunledningskontorets allmänna samhällsplaneringsuppdrag är lämpligt att pröva lokalisering av en ny förskola inom planområdet.

Utrymme ges därför för en ny förskola intill Hästskovägen i planområdets östra del. Förskolan är tänkt för ca 100 barn vilket ger ett behov av en förskolebyggnad om ca 1300 m<sup>2</sup>. Förskolan får god tillgänglighet till intilliggande parkområde. Parkering ordnas som vinkelställda platser, se Bilparkering, s. 9.

#### Spridningssamband för ek/ädelövräd

Med en genomtänkt plantering av träd och buskar kan man begränsa den barriäreffekt som den tillkommande bebyggelsen får för spridningssamband för bl.a. ek. Nyplantering av vegetation anpassad till ekmiljöer kan till och med innebära att sambandet stärks. Vid val av träd och buskar ska avstämning ske med kommunens stadsträdgårdsmästare.

#### Offentlig och kommersiell service

Angränsande till planområdet finns Vattmyra förskola samt Vattmyraskolan för förskoleklass – åk 5. Ca 200 meter söder om området ligger Montessoriskolan Växthuset för förskoleklass – åk 5 samt Engelska skolan, åk 6 – 9.

Jakobsbergs centrum med både kommersiell och offentlig service ligger inom gångavstånd från området. Jakobsbergs sjukhus ligger ca 900 meter söder om planområdet.

#### Tillgänglighet

Markplaneringen skall utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler skall som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

**Byggnadskultur och gestaltning**

Omgivande bebyggelse består i huvudsak av bostadsbebyggelse från 50-talet i form av friliggande villor och kedjehus. Husen har i regel sadeltak och fasadmaterial med inslag av tegel och trä. Intill Vattmyraskolan finns ett radhusområde med träfasader och brutna tak.

Den nya småhusbebyggelsen ska till sin karaktär anpassas till omkringliggande bebyggelse. Som fasadmaterial förordas trä och/eller tegel. Bovierans koncept är patenterat och hårt styrt med små möjligheter till justeringar. Bovierans fasad ska huvudsakligen utgöras av tegel.

Material för utvändiga ytor skall väljas så att risk för föroreningar i dagvattnet inte uppstår. Bestämmelsen innebär att bl.a. oskyddad koppar och zink inte ska användas.

**Friytor****Lek och rekreation**

I parkområdet intill Vattmyra förskola, ca 80 meter från planområdet, finns en lekplats. Likaså finns en lekplats på Gymnastikvägen, ca 150 meter från planområdet. De båda lekplatserna bedöms uppfylla planområdets behov av lekplatser.

I planområdets nordöstra del finns idag 14 boulebanor anlagda på en gammal tennisplan samt en äldre byggnad som ägs av kommunen och disponeras av SPF Kvarnen. Detta område planläggs för förskola vilket gör att boulebanorna får en ny placering. Utrymme för ca 10 banor ges i planområdets nordvästra del som är avsatt som park. Här ska det också vara möjligt att uppföra en mindre byggnad om max 15 m<sup>2</sup> som kan användas av boulespelarna som förråd, värmestuga etc. Ett mindre antal parkeringsplatser föreslås få anläggas intill banorna. Infart till parkeringen sker från bostadsgatan mellan förskoletomten och den nya småhusbebyggelsen. Exakt placering av boulebanor och byggnad bestäms inte i detaljplanen. Lämplig plats och utformning med hänsyn till befintliga träd m.m. får avgöras efter närmare studier i genomförandeskedet.

Planområdet har god tillgänglighet till Vattmyraparken i väster samt till naturområdet Janssons hage i söder.

**Gator och trafik****Biltrafik**

Området ligger intill Hästskovägen, som idag trafikeras av ca 2300 fordon/dygn. Den föreslagna bebyggelsen bedöms innebära en trafikökning med ca 500 resor/dygn vilket Hästskovägen har kapacitet för. Nyligen genomförd ombyggnad av korsningen Viksjöleden/Hästskovägen till cirkulationsplats har förbättrat framkomligheten och säkerheten i korsningen.

**Gator**

De planerade bostadshusen, förskolan och återvinningsstationen nås från en ny lokalgata som får anslutning till Hästskovägen på två ställen. Gatan föreslås utföras 5,5 m bred.

**Gång- och cykeltrafik**

I Vattmyraparken väster om planområdet finns idag gång- och cykelvägar som knyter samman norra Jakobsberg med Jakobsbergs centrum. Inom planområdet



anläggs nya gång- och cykelförbindelser så att viktiga målpunkter som förskolan, parken och det övriga gång- och cykelnätet ska kunna nås. Utmed Hästskovägens västra sida förlängs den befintliga gångbanan söderut och ansluts till det öst-västrliga gång- och cykelstråket genom Janssons hage. Gång- och cykelvägen förläggs så att befintlig trädrad utmed vägen kan sparas.

**Bilparkering**

För Bovierans bostäder finns utrymme för mer än 50 parkeringsplatser på kvartersmark. På varje tomt för småhus ska möjlighet finnas för uppställning av två bilar. Antalet parkeringsplatser uppfyller gott och väl kommunens parkeringsnorm.

Parkering för förskolan anläggs på kvartersmark och placeras vinkelrätt mot gatan så att bilisterna kan vända och åka ut samma väg de kom. Därmed undviks trafik som alstras i samband med lämning och hämtning av barnen inne i området. Behovet bedöms vara 8 parkeringsplatser för anställda och 8 för besökare.

**Cykelparkering**

Kommunens parkeringsnorm för cyklar anger att det ska ordnas minst 2,5 cykelplatser per lägenhet. Eftersom Bovieran inriktar sig mot en äldre målgrupp bedöms dock att ett lägre parkeringstal kan tillämpas här. Detaljplanen anger att plats ska ges för minst 1,8 cyklar per lägenhet i Bovieran, vilket ger 86 platser. Alla behöver inte iordningsställas vid uppförandet av byggnaden men vid behov ska antalet cykelplatser kunna utökas.

Cykelparkeringsnormen för skolor med barn i lägre åldrar anger att det ska finnas 0,3 cykelplatser per elev. Någon cykelnorm för förskolor anges inte. Detaljplanen anger att 15 cykelplatser ska anläggas på kvartersmark med möjlighet till utbyggnad av ytterligare 10 cykelplatser om behov uppstår.

**Kollektivtrafik**

Hästskovägen trafikeras av linje 547 med en busshållplats intill planområdet. Bussen ger förbindelse både till Jakobsbergs centrum och till Kallhälls centrum. Busshållplatsen behöver flyttas ca 10 m söderut för att möjliggöra infart till området enligt planförslaget.

Jakobsbergs pendeltågsstation och bussterminal ligger inom gångavstånd från planområdet. Från Jakobsberg når man Stockholms Central med pendeltåg på cirka 18 minuter.

**Störningar***Trafikbuller*

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Planområdet påverkas till viss del av trafikbuller från E18, Hästskovägen och Enköpingsvägen. Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning ligger gränsen för riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå ca 12-15 meter från Häst-



skovägens körbana.

Närmaste bostadshus, Bovierans flerbostadshus, ligger ca 25 meter från Hästskovägens körbana. Inga bostadshus inom planområdet bedöms få trafikbuller över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad eller 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus. Inte heller förskolan kommer att utsättas för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA. Beräknat antal fordonsrörelser inne i området bedöms inte medföra bullernivåer över riktvärdena.

#### *Vibrationer*

I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen som gjorts för området har även riskerna för vibrationer undersökts. Möjliga vibrationskällor har bedömts vara E18 och Enköpingsvägen österut, Viksjöleden söderut samt järnvägen österut. Avståndet till järnvägen är ca 500 meter, till E18 ca 400 m, till Enköpingsvägen ca 300 meter och till Viksjöleden ca 550 meter. Enligt svensk standard är känseltröskeln för komfortvägda vibrationer 0,3 mm/s RMS. Vibrationsnivåerna inom planområdet bedöms bli betydligt lägre än känseltröskeln.

#### *Elektromagnetiska fält*

Intill planområdets norra del finns en mindre nätstation. Avståndet till närmaste planerade byggnad (förskolan) är fem meter. Nätstationen bedöms inte generera elektromagnetisk strålning som överstiger 0,4 µT (mikrotesla).

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Anslutningspunkt till det kommunala va-nätet finns på Hästskovägen vid Betselvägen. Den befintliga spillvattenledningen i området Betselvägen – Nibblevägen har dock vissa drifts- och kapacitetsproblem, delvis beroende på att ledningen har dålig lutning. För att ansluta spillvatten från planområdet till befintligt va-nät krävs det därför att delar av nätet utanför planområdet byggs om. De sydvästra delarna av planområdet kan anslutas till det kommunala nätet i Gymnastikvägen.

För att möjliggöra anslutning av de västra delarna av planområdet med självfallsledningar för spill- och dagvatten måste lokalgatans nivå höjas något (upp till 1 meter) jämfört med befintlig mark. Vid höjdsättningen är det viktigt att beakta hur småhusens tomter ansluter mot angränsande parkmark.

#### **Dagvatten**

Planområdet avvattnas till Säbysjön och Bällstaån, vilka båda klassas som ekologiskt känsliga områden. Bällstaån omfattas dessutom av miljö kvalitetsnormer för vatten. Det är av stor vikt att Säbysjön och Bällstaån inte tillförs förorenat dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet ska tillämpas. De geotekniska förutsättningarna begränsar möjligheterna till infiltration, men LOD i form av fördröjning/utjämning och rening är ändå möjligt.

Dagvatten från gator och tak ska avledas ytligt över intilliggande grönytor och dräneringsstråk där så är möjligt. Dagvatten från parkeringsytor vid Bovieran ska avledas ytligt över intilliggande grönytor/dräneringsstråk eller förses med anordning för olje- och sedimentavskiljning. Dagvatten ska fördröjas på kvar-



tersmark så att maximal avrinning inte överstiger 40 l/s och ha vid ett regn med intensiteten 135 l/s och ha (dimensionerande två-årsregn).

**Värme**

E.ON Värme Sverige AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Järfälla. Fjärrvärmeledningar finns draget till Internationella Engelska skolan/Montessoriskolan, ca 250 söder om planområdet samt till Vattmyra förskola väster om planområdet.

Värmeförsörjning för Bovieran avses ske genom bergvärme alternativt fjärrvärme. Bovieran byggs som lågenergihus med en beräknad energiförbrukning på högst 60 kWh/m<sup>2</sup> och år, där vinterträdgården utnyttjas som solfångare. Värmen som lagras där används i lägenheternas golvvärmessystem. Uppvärmningssystem för den planerade småhusbebyggelsen är inte bestämt. Byggnader ska dock uppfylla de energikrav som anges i Boverkets byggregler (BBR). Från 1 januari 2012 har energikraven skärpts och anger nu en förbrukning av max 90 kWh/m<sup>2</sup> och år för annat uppvärmningssätt än elvärme. Uppvärmning med fastbränsleeldning tillåts ej.

**EI**

E.ON Elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Direkt norr om planområdet finns en transformatorstation. Det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstationen och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag gäller.

**Tele**

TeliaSonera Skanova Access AB har befintliga ledningar i området. Ledningarna har gått till lokaler knutna till den tidigare idrottsverksamheten. Byggnaderna är sedan några år rivna. Teleledningarna behöver tas bort för att möjliggöra föreslagen exploatering.

**Restprodukter/  
avfall**

Enskilda och/eller gemensamma utrymmen för källsortering av restprodukter ska finnas. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Om gemensamhetsanläggning bildas bör underjordsbehållare användas i området. Förskolan och Bovieran ska erbjuda kompletta sorteringsmöjligheter i sina avfallsutrymmen.

Ett område i södra delen av planområdet avsätts för återvinningsstation. Befintlig återvinningsstation kan därmed finnas kvar på ungefär samma plats som idag. Området ska avskärmas. Stängsel med klätterväxter förordas då det förhindrar skräp att spridas till omgivningen men samtidigt ger en viss genomsluktighet. Görvälns återvinningscentral finns på ca 2 km avstånd.

Under byggtiden ska restprodukter av byggmaterial i första hand återanvändas och i andra hand materialåtervinnas.

**MILJÖBEDÖMNING****Ställningstagande  
till behovsbedömning**

Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt ÄPBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om



miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

För planen relevanta miljöfrågor såsom buller, vibrationer, dagvatten, energiförsörjning, naturvärden m.m. beskrivs nedan under rubriken Inverkan på miljön.

## INVERKAN PÅ MILJÖN

### Miljö kvalitets-norm

#### Vatten

Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde i december 2009 miljö kvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten och skyddade områden, s.k. vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vattenförekomster. De fastställda normerna ska normalt vara uppnådda år 2015, med möjlig tidsfrist till 2021. Inom Järfälla kommun beslutades om kvalitetskrav för delar av Mälaren och Bällstaån. Kommunen har enligt vattendirektivet ett ansvar att ta fram ett åtgärdsprogram för att klara vattenkvalitetsnormerna.

Planområdet ingår delvis i avrinningsområdet för Bällstaån, som 2009 bedömdes ha god kemisk status men dålig ekologisk status, bl.a. beroende på höga halter av närsalter. En planbestämmelse anger en begränsning av tillåtet dagvattenflöde från kvartersmark, vilket innebär att dagvattnet måste infiltreras eller fördröjas innan det släpps ut i det kommunala dagvattennätet, se Dagvatten nedan.

### Naturresurser

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.

### Buller

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning ligger gränsen för riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå ca 12-15 meter från Hästskovägens körbana. Närmaste bostadshus, Bovierans flerbostadshus, ligger ca 25 meter från Hästskovägens körbana. Varken bostadshus eller förskola bedöms beröras av trafikbuller över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

### Vibrationer

I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen som gjorts i området har förutsättningarna för vibrationer undersökts, se Vibrationer s. 10.

### Dagvatten

Planområdet avvattnas till Säbysjön och Bällstaån, vilka båda klassas som ekologiskt känsliga områden. Bällstaån omfattas dessutom av miljö kvalitetsnormer för vatten, se ovan. Det är av stor vikt att Säbysjön och Bällstaån inte tillförs förorenat dagvatten. Planen innebär att den hårdgjorda ytan i området ökar. Dagvattenflöden från kvartersmark begränsas i detaljplanen, se Dagvatten s. 10.

### Energiförsörjning

Bostadsbebyggelse ska följa de energikrav som anges i Boverkets byggregler, det vill säga en energiförbrukning på högst 90 kWh/m<sup>2</sup> och år. Bovieran byggs som lågenergihus, där vinterträdgården utnyttjas som solfångare.

### Naturvärden

Planområdet berörs inte av några höga naturvärden. En naturvärdesinventering av naturmarken söder om planområdet visar att planförslaget inte påverkar befintliga naturvärden där. Den tillkommande bebyggelsen kan dock marginellt komma att påverka spridningssambanden för ek. Idag finns en potentiell sprid-



ningsväg mellan västra och östra Järfälla från området kring Görväln, via Jakobsbergs gård, Janssons hage, ekmiljöerna vid Kolboda och vidare öster- och norrut till Järvafältet. Med plantering av träd och buskar anpassade för spridningssambandet kan barriäreffekterna begränsas. Sambanden kan till och med komma att stärkas.

## ÖVRIGT

### Genomförande

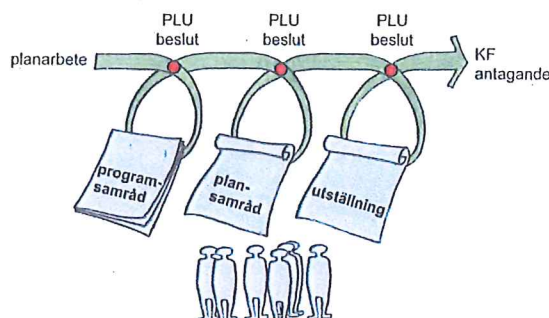
Planens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

### Planprocessen

I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksammas.

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör plan- och exploateringsavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens planutskott.

#### Planprocessen



### Tidplan

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Programsamråd:           | 21 april – 20 maj 2011 |
| Detaljplan, samråd:      | 29 maj – 26 juni 2012  |
| Detaljplan, utställning: | 4:e kvartalet 2012     |
| Antagen detaljplan:      | 1:a kvartalet 2013     |

### Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| - Anders Lundqvist   | vatten och avlopp     |
| - Katarina Ekestubbe | naturvärden           |
| - Per Skyllberg      | miljö, park och natur |
| - Kerstin Sköld      | park och natur        |
| - David Nordin       | väg och trafik        |
| - Mikael Åklint      | mark och exploatering |
| - Niklas Nyström     | bygglov               |

  
Christina Johansson  
Plan- och exploateringschef

  
Barbro Malmlof  
Planarkitekt



## LAGAKRAFTBEVIS

datum... 24/2-14

Detta beslut har vunnit laga kraft

den... 24 januari 2014

Dnr Kst 2010/325 - 121

ANTAGANDEHANDLING

JÄRFÄLLA KOMMUN  
Kommunledningskontoret

Detaljplan för Planavdelningen

## VATTMYRAVALLEN,

fastigheten Jakobsberg 2:1105 och del av fastigheten Jakobsberg 11:5

(Detaljplanen upprättad enligt PBL 1987:10)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

## Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan:

Programsamråd: 21 april – 20 maj 2011

Plansamråd: 29 maj – 26 juni 2012

Utställning: 4:e kvartalet 2012

Antagande: 1:a kvartalet 2013

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum.

Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannas-  
skap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Ansvarsfördelning

Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift och underhåll av allmän platsmark (gator, gång- och cykelvägar, parker etc.). Exploatören ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

## Avtal

Planens genomförande avseende utbyggnad av områdets seniorbostäder regleras i markanvisningsavtal mellan kommunen och Bovieran AB. Ett godkänt avtal ska föreligga när detaljplanen tas upp i kommunstyrelsen inför kommunfullmäktiges antagande av planen.

**FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR**

- Markägare** All mark inom planområdet ägs av kommunen.
- Markförvärv** Ett ramavtal har tecknats under 2011 mellan Järfälla kommun och Bovieran AB om exploatering av del av området.
- Fastighetsbildning** För planens genomförande behöver nya fastigheter bildas för Bovierans anläggning, för tillkommande småhus och för förskolan. För den nya lokalgatan och övrig allmän plats behöver fastighetsreglering ske till lämplig kommunal fastighet, exempelvis Jakobsberg 11:5.

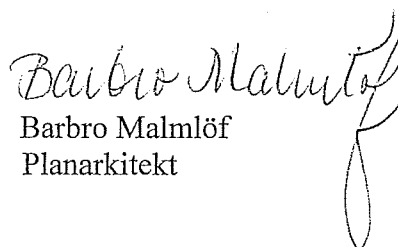
**EKONOMISKA FRÅGOR**

- Planeekonomi** För att möjliggöra anslutning av spillvatten från planområdet till det kommunala ledningsnätet krävs en större ombyggnad av delar av det befintliga vatten- och avloppsnätet. Kostnaden för denna ombyggnad har grovt bedömts uppgå till ca 2 miljoner kronor. Denna kostnad samt kostnader för ny lokalgata, nya gång- och cykelvägar samt flytt av busshållplats belastar projektet.
- Drift-, underhålls- och kapitalkostnader** Medel finns ännu inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.
- Fastighetsbildning** Kommunen svarar för fastighetsbildningskostnader i samband med genomförandet.
- Detaljplan** Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras inom kommunledningskontoret.

**TEKNISKA FRÅGOR**

- Utredningar** Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar krävas än de som gjorts inom ramen för planarbetet.
- Medverkande tjänstemän** Genomförandebeskrivningen har tagits fram i samverkan med planeringsdirektör Mikael Åklint.

  
Christina Johansson  
Plan- och exploateringschef

  
Barbro Malmlof  
Planarkitekt



Järfälla Kommun

LAGAKRAFTBEVIS

datum 24/2-14

Detta beslut har vunnit laga kraft

2013-01-10 24 januari 2014 1 (7)

JÄRFÄLLA KOMMUN  
Kommunledningskontoret  
Planavdelningen

Dnr Kst 2010/325 - 122

Quica Gustaf

Detaljplan för

## VATTMYRAVALLEN

fastigheten Jakobsberg 2:1105 och del av fastigheten 11:5, Järfälla kommun

(Detaljplanen upprättad enligt PBL 1987:10)

## UTLÅTANDE

Detaljplan för Vattmyravallen har varit utställd för granskning under tiden 2 november – 3 december 2012. Planförslaget har under utställningen funnits tillgängligt i kommunalhusets reception, på biblioteket i Jakobsberg samt på kommunens hemsida. Utställningen har annonserats i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samt i Lokaltidningen Mitt i Järfälla.

Planförslaget har dessförinnan varit utsänt för plansamråd och programsamråd. Synpunkter framförda under de två samråden finns sammanfattade och kommenterade i Samrådsredogörelse, daterad 2012-10-24 respektive Samrådsredogörelse (för programmet), daterad 2012-05-02. Dessa handlingar finns tillgängliga på kommunstyrelseförvaltningens plan- och exploateringsavdelning samt på kommunens hemsida.

Det utställda planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Lantmäterimyndigheten
- E.ON Elnät Sverige AB

Följande har lämnat synpunkter:

1. Tekniska nämnden
2. Miljö- och bygglovsnämnden
3. Brandkåren Attunda
4. Närpolisen
5. SPF Kvarnen Järfälla
6. Grannsamverkan för Fysikv./Gymnastikv./Rektorsv. genom Peder Norling
7. Stefan Trpkoski, Ridstigen 7
8. Michael O'Hearn m.fl. boende vid Ridstigen 7, 9 och 17 samt Tygelvägen 2 (lista med sju namn)
9. Jörg Eggimann, boende på Hästskovägen
10. Nina Hjerpe, boende i centrala Jakobsberg, (lista med två namn)

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter under utställningen samt kommunstyrelseförvaltningens kommentarer.



### 1. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden föreslår att planområdet utvidgas till att även omfatta Vattmyraskolan och Vattmyrastugan. Kommunen har bara ett femårigt tillfälligt bygglov för den nya skolan som ligger på park- och prickmark enligt den gällande planen.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Planläggning av den tillbyggda skolan/förskolan kräver ett nytt uppdrag från kommunstyrelsen.

### 2. Miljö- och bygglovsnämndens arbetsutskott

Nämnden är positiv till lokalt omhändertagande av dagvatten men anser att avrinningen till kommunala ledningar inte ska regleras med en planbestämmelse eftersom bygglovenheten inte kan kontrollera detta. Om flöden ska regleras bör det göras i avtal med va-enheten.

Planen bör kompletteras med en maximal totalhöjd för småhusen.

Förskolans nya placering gör att angöring kan ske utan att belasta bostadsgatan vilket är bra. Förskoletomten har dock blivit något mindre jämfört med samrådsförslaget och tomtens ringa djup gör att det krävs stora träd alternativt fasta solskydd för att skapa en gård lämplig för utevistelse. Förskolan bör placeras i områdets sydöstra hörn istället eller om inte det går bör tomtens utökas med parkremsan norr om tomtens.

Det är positivt med planbestämmelser att träd ska finnas, men det kan vara svårt att följa upp bestämmelser om att träd ska planteras. Nämnden anser att planbestämmelsen n<sub>2</sub> kan formuleras som att marklov krävs för trädfällning och att träden i största möjliga mån ska bevaras.

Om ändamålet för området betecknat B i planområdets sydöstra del är parkering så som visas på illustrationen kan beteckningen vara vilseledande.

Om avsikten är att en byggnad på parkmark för boulespelarna ska kunna uppföras bygglovsbefriat så bör planbestämmelsen "Bygglov, rivningslov och marklov krävs inte för uppförande av mindre anläggningar för idrottsändamål inom parkmark" kompletteras med att det även gäller för byggnad.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Dagvattenflödena till kommunens dagvattennät bör begränsas dels för att ledningsnäten har begränsad kapacitet, dels för att fördröjning av flödena lokalt i området ger en viss rening av dagvattnet. En reglering av flödet med en planbestämmelse anses befogat eftersom området avvattnas mot Säbysjön och Bällstaån som är ekologiskt känsliga. Va-enheten har under planarbetet bedömt att en begränsning av dagvattenflödena enligt bestämmelsen är möjlig att åstadkomma. Enheten kan bistå med sakkunskap i bygglovskedet. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp varför inga särskilda avtal skrivs med fastighetsägarna.

En bestämmelse som reglerar totalhöjden för småhusen införs.

Förskolan bedöms nu ha en bra placering i området nära anslutningsväg och intill ett parkområde. Det finns utrymme på tomtens att ordna både skuggiga och



soliga platser så att det blir en god miljö för barnen. Parkremsan behålls för att hålla distans till småhustomterna och för att möjliggöra fortsatt informell passage mellan Hästskovägen och Vattmyraparken.

Bestämmelsen n<sub>2</sub> finns för endast två träd och dessa är viktiga att behålla med hänsyn till deras naturvärden. Formuleringen att träden inte får fällas och att de ska skyddas under byggtiden föreslås vara kvar.

Området för bostadsändamål betecknat B i områdets sydöstra del kompletteras med "parkering", så att det tydligt framgår vad området är avsett för.

Bestämmelsen om att bygglov, rivningslov och marklov inte krävs för uppförande av mindre anläggningar för idrottsändamål inom parkmark kompletteras med att det även gäller mindre byggnad.

### 3. Brandkåren Attunda

Brandkåren har utöver tidigare yttranden över detaljplanen inget att tillägga.

#### Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Brandkårens synpunkter om utrymningsvägar m.m. hanteras i bygglovs- och projekteringsskedet.

### 4. Närpolisen Järfälla

Under förutsättning att rapporten "Bebyggelseinriktade åtgärder mot brott och otrygghet" (BRÅ m.fl. 2002) samt dokumentet "Bo Tryggt 05" kan följas i tillämpliga delar av produktionen lämnas inga ytterligare synpunkter utom att garage/carportar bör utformas så att risker för bilinbrott minimeras.

#### Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Närpolisens synpunkter noteras.

### 5. SPF Kvarnen Järfälla

Vi är glada att förslaget innehåller en så stor boulebana, men känner oro för att olyckor kan hända med många lekande barn på andra sidan gångvägen. Om den nuvarande platsen vid Hästskovägen behålls kan detta undvikas liksom kostnader för att anlägga nya banor. Om banornas placering kvarstår bör de inhägnas och gärna förses med låsbar grind, så att det skapas ett bra skydd mot vandalism och rastning av hundar.

Det är angeläget att det finns parkeringsplatser nära boulebanorna för bilburna boule-spelare.

Vår förening hyr den byggnad som ligger i anslutning till dagens boulebanor. Det är bra med en ny mindre byggnad som kan användas som förråd, värmestuga m.m., men vi kan inte i förväg binda oss för att hyra den.

#### Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Erfarenhetsmässigt fungerar det bra med boulespel i parkmiljöer så förvaltningen ser inget behov av att hägna in banorna. Låsbara grindar hade inte varit möjligt eftersom banorna ska vara tillgängliga för alla.



Planförslaget kompletteras med ett mindre antal parkeringsplatser intill boulevarderna. Infart sker mellan föreslagen förskola och småhusbebyggelsen. Kvarteregränsen för småhusen justeras för att ge utrymme för en gång- och cykelväg som även medger angöring till parkeringen.

Detaljplanen innebär inte att SPF Kvarnen förbinder sig att hyra eventuell byggnad i parken.

#### **5. Grannsamverkan för Fysikv./Gymnastikv./Rektorsv. genom Peder Norling**

Planförslaget verkar nu uppfylla våra önskemål. Förskolans nya placering i anslutning till Hästskovägen skapar bättre förutsättningar både vid hämtning/lämning och för varutransporter.

#### **6. Stefan Trpkoski, Ridstigen 7**

Vi motsätter oss det planerade bygget av flervåningshus på Vattmyravallen. Vi anser att kommunens förslag inte tar hänsyn till de boendes behov, men framför allt att det ej är förenligt med rådande lagstiftning. Att ha ett flervåningshus mitt i ett område omgivet av radhus och villor är inte att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden eller helhetsverkan i enlighet med PBL 2 kap. 6 § första stycket.

Istället för det planerade flervåningshuset borde kommunen uppfylla sitt ansvar och börja tillhandahålla service gentemot sina invånare genom att rusta upp Vattmyravallen så som den en gång i tiden var. Människor boende i området och kommunen behöver mer platser för rekreation, i synnerhet sportslig rekreation.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Planförslaget bedöms inte strida mot 2 kap 6 § första stycket plan- och bygglagen. Flerbostadshuset Bovieran är endast 3 våningar högt och bedöms med sin placering kunna infogas i befintlig miljö på ett bra sätt. Området är välbeläget i kommunen med goda bussförbindelser med Jakobsbergs centrum och pendeltågsstation/bussterminal vilket väl motiverar föreslagen bebyggelse.

För de mindre barnen finns utrymme för spontanidrott i parkområdet och för övriga finns ett antal idrottsanläggningar i anslutning till Järfällavallen, ca 1,5 km från planområdet. Söder om planområdet finns ett vackert naturområde (Janssons hage). Närheten och tillgängligheten till både Järvafältets och Görvälns naturreservat bedöms också vara god.

#### **7. Michael O'Hearn m.fl. boende vid Ridstigen 7, 9 och 17 samt Tygelvägen 2 (lista med sju namn)**

Vi är emot att placera någon typ av bebyggelse som förändrar utseendet på grannskapet. Området kring Vattmyravallen är bebyggt med småhus i 1,5-plan och att placera en stor byggnad som Bovieran där innebär en stor förändring. De småhus som föreslås bör endast vara 1,5 plan, inte 2 plan.

Vi är också emot att placera förskolan så nära tomtgränsen till husen vid Ridstigen. Den kommer att skymma den öppna utsikt vi har idag. Förskolan kan man istället placera i anslutning till Vattmyra förskola eller så kan den förskolan byggas ut.

Avskaffandet av idrottsanläggningen med fotbollsplan, bouleplan och tennisbana är en annan nackdel. Det är viktigt att det i området finns en plats för utomhusaktivite-



ter för barn, ungdomar, vuxna och seniorer så att en hälsosam livsstil främjas. Behåll istället en del av området som sportanläggning genom att anordna en 7-mannaplan för fotboll eller en skatepark eller cykelpark, annars kommer Vattmyraområdet helt att sakna detta.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Flerbostadshuset för seniorboende kallat Bovieran är endast 3 våningar högt och med den föreslagna placeringen bedöms byggnaden kunna infogas i befintlig miljö på ett bra sätt. De föreslagna småhusen föreslås få bli två våningar och innebär ingen förändring av skalan i området.

Behovet av förskoleplatser är stort i kommunen och Vattmyra förskola är nyligen tillbyggd. Placeringen av den föreslagna förskoletomten inom planområdet är gynnsam för att den ligger nära en väganslutning och samtidigt intill ett parkområde. Den fria utsikten för de närmast liggande radhusen vid Ridstigen förändras men parkstråket söder om husen behålls för att bevara en distans. Då förskolan ännu inte är projekterad kan annan utformning och placering inom tomten än den i planen illustrerade bli aktuellt.

Möjligheten att spela boule i området kommer att finnas kvar då de befintliga banorna får en ny placering i parkområdet. Vad gäller idrottsanläggningar i övrigt se kommentar till punkt 6.

**8. Jörg Eggimann, Hästskovägen**

Jämfört med samrådsförslaget har den ”gröna kilen” mellan fastigheterna vid Ridstigen tagits med i planområdet och förskolan har placerats där boulebanorna tidigare föreslogs ligga. Det betyder att avståndet mellan de 4-5 första befintliga fastigheterna vid Ridstigen och den föreslagna förskolan har minskat. Så som förskolan är inritad blir det ett ca 1,5 m brett stråk mellan fastighetsgräns och byggnad vilket knappast blir en praktiskt användbar yta. Förskoletomtens storlek verkar vara underdimensionerad. Närheten till Vattmyraparken och Janssons hage kan inte kompensera då det tar både tid och resurser att vandra iväg med barnen för att leka.

Placeringen av förskolan så nära Bovieran är tveksam då ljudnivån kan bli störande. Det inritade förrådet på förskoletomten bör placeras som ljudavskärmning mot angränsande parhus.

Inlastningen till förskolan bör studeras noga, redovisad lösning kommer inte att fungera. De redovisade parkeringsplatserna vid förskolan kommer att behövas för personalen. Var ska då föräldrar som lämnar och hämtar sina barn parkera?

Boulebanorna bör läggas så att en del befintliga träd kan sparas. Man bör fälla så få träd som möjligt inom området med tanke på miljön.

Det skulle vara en fördel att placera carportar och p-platser med plank som ljudavskärmning längs Hästskovägen. Flytta Bovieran några meter mot väster för att skapa lite större avstånd till p-platser.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Beträffande förskolans placering vid boulebanorna, se kommentar till punkt 7.



Barn- och ungdomsförvaltningen som har att bevaka förskoleintressena har inte haft några invändningar mot detaljplanen under samråd och utställning.

Förskolor och barns lek bidrar till liv och rörelse i ett område och kan också ses som något positivt. Helger och kvällar är det normalt lugnt på förskoletomter. Planen ger möjlighet att placera förskolan och eventuella förrådsbyggnader på annat sätt än vad som visas på illustrationskartan.

Eftersom förskolan inte är projekterad är det inte heller bestämt hur lastintag ska utformas. Med den illustrerade placeringen av förskolan finns tillräckligt stor yta avsatt för att en fungerande inlastning ska kunna ordnas från Hästskovägen. Parkeringsbehovet är bedömt till 8 platser för personal och 8 platser för lämning/hämtning. Planen förhindrar inte att fler platser anordnas.

Boulebanornas exakta placering bestäms inte i detaljplanen utan får studeras i senare skede. Tanken är att banorna ska placeras in i parken med hänsyn t.ex. till fina träd.

Carportar ska enligt planen uppföras mot Hästskovägen. Planen ger ett visst utrymme för en förskjutning av Bovieran västerut. Slutlig placering avgörs i bygglovskedet.

#### **9. Nina Hjerpe m.fl. (två namnunderskrifter)**

Nina Hjerpe, boende i centrala Jakobsberg, framhåller vikten av att bevara alla träd och all natur. Det är så vackert och det behövs för vår livsglädje och trivsel och för syrets skull.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Större delen av planområdet består idag av en grusad före detta fotbollsplan. Befintlig växtlighet finns i områdets kantzoner. Med småhusens och flerbo-stadshusets tomter bedöms att andelen grönska i området inte kommer att minska.

### **SAMMANFATTNING**

Utställningen av detaljplanen har lett till följande ändringar i planhandlingarna.

- En högsta totalhöjd har införts för småhusen.
- Området för bostadsändamål i planområdets sydöstra del har kompletterats med "parkering".
- Bestämmelsen om att bygglov, rivningslov och marklov inte krävs för uppförande av mindre anläggningar för idrottsändamål inom parkmark har kompletterats med att det även gäller för mindre byggnad.
- En mindre parkering intill boulebanorna har lagts in på plankarta och illustration. Kvartersgränsen för småhusen har flyttats en meter för att ge utrymme för en gång- och cykelväg som även medger angöring till parkeringen.
- Mindre kompletteringar och förtydliganden har också skett av planbeskrivningen.

Föreslagna kompletteringar/justeringar föranleder inte behov av ny utställning.



**Sakägare med kvarstående synpunkter från utställning, plansamråd eller program-samråd**

Stefan Trpkoski, Ridstigen 7 (utställning)

Michael O'Hearn, Margareta O'Hearn, Ridstigen 9, Tole Trpkoski, Ridstigen 7 och  
Rahim Mohammadpour, Ridstigen 17 (utställning)

**Övriga med kvarstående synpunkter från utställning, plansamråd eller program-samråd**

Tekniska nämnden (utställning)

Miljö- och bygglovsnämnden (utställning)

SPF Kvarnen (utställning)

David Harper, Debora Harper, Tygelvägen 2 (utställning)

Nina Hjerpe (utställning)

Per Enberg, Hästskovägen 39 (plansamråd)

Naturskyddsföreningen (programsamråd)

PRO (programsamråd)

Vill ej ha hus högre än 2 vån.

Vill ha effektivare markutnyttjande.

Vill ha fler hyreslägenheter

  
Christina Johansson  
Plan- och exploateringschef

  
Barbro Malmlof  
Planarkitekt